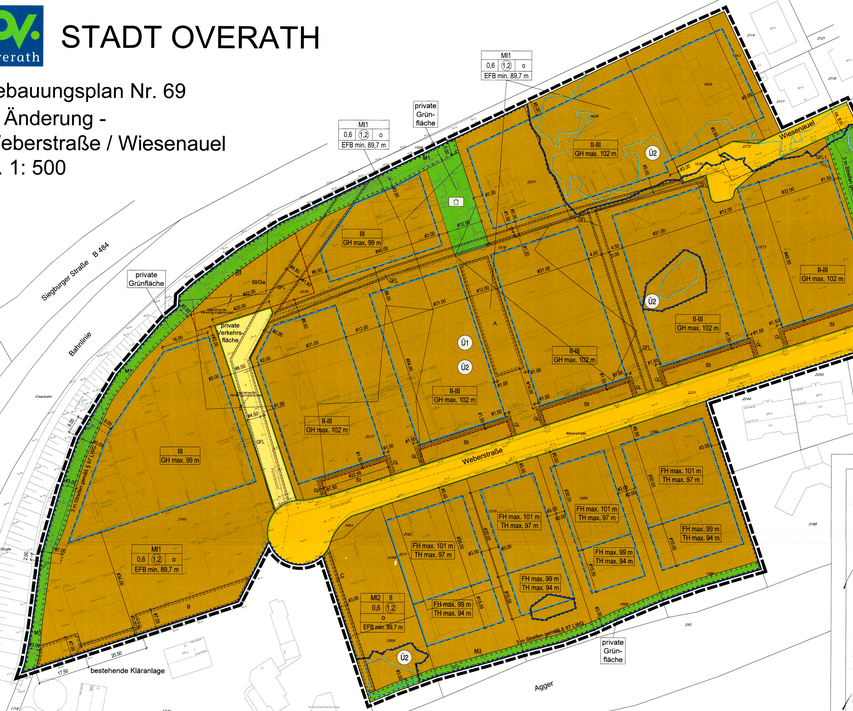
STADT OVERATH

Bebauungsplan Nr. 69
5. Änderung - Weberstraße / Wiesenauel
M. 1: 500



Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Overath hat in seiner Sitzung am [illegible] gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 69 (5. Änderung) aufzustellen.
Overath, den 09.09.21
Bürgermeister — Ratsmitglied

Frühzeitige Beteiligung
Nach ortsüblicher Bekanntmachung ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 09.09.2021 bis 04.Okt. 2021 durchgeführt worden. Im gleichen Zeitraum wurden die frühzeitige öffentlicher Belange und sonstige Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.
Overath, den 09.09.21

Öffentliche Auslegung
Nach ortsüblicher Bekanntmachung ist die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom [illegible] bis 01.08.2021 öffentlich ausgelegt worden.
Im gleichen Zeitraum wurden die Träger öffentlicher Belange und sonstige Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB [illegible]
Overath, den 09.09.21

Satzungsbeschluss
Der Rat wurde vom Rat der Stadt Overath am [illegible] gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Overath, den 09.09.21
Bürgermeister — Ratsmitglied

Bekanntmachung
Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit Inkrafttreten am [illegible] in Kraft getreten.
Overath, den 21.09.22
Bürgermeister

Geometrische Eindeutigkeit
Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Liegenschaftskataster vom [illegible] 2019 überein.
Die Darstellung der städtischen Planung ist genehmigt eingetragen.
Overath, den [illegible]
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Festsetzungen nach BauGB und BauNVO und Katasterdarstellungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)
MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
Geschoßflächenzahl
Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschoss als Höchstmaß
Zahl der Vollgeschoss als Mindest- und Höchstmaß
Gebäudehöhe in Meter als Höchstmaß über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016
Traufhöhe in Meter über NHN als Höchstmaß über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016
Firsthöhe in Meter über NHN als Höchstmaß über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016
Oberkante des Erdgeschoßfußbodens in Meter über NHN als Mindestmaß über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
o — Offene Bauweise
Baugrenze
4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB)
öffentliche Straßenverkehrsflächen
private Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Private Grünflächen
Zweckbestimmung:
Spielplatz
6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6, BauGB)
Wasserflächen
7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
M1 — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
A — Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a Abs. 6 und Abs. 6 BauGB)
8. Sonstige Planzeichen
SV/GA — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; Zweckbestimmung: Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
St — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; Zweckbestimmung: Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
9. Nachrichtliche Übernahmen (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses; Zweckbestimmung: Hochwasserrückhaltebecken (HQ extrem) (§ 9 Abs. 6a BauGB) 'Agger'
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses; Zweckbestimmung: Hochwasserschutzanlagen (HQ extrem) (§ 9 Abs. 6a BauGB) 'Agger'
3 m Streifen gemäß § 97 LWG
10. Hinweise
unterirdische Leitung (Abwasserleitung)
11. Katasterdarstellung
Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer
Bestandsgebäude
Bestandsböschung
Bestandshöhe in Meter über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016

Textliche Festsetzungen

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher maßgeblicher Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-01 (Januar 2018):

Berechnungsbohne: 1. OG

	>55.0 dB(A)
	>60.0 dB(A)
	>65.0 dB(A)
	>70.0 dB(A)
	>75.0 dB(A)
	Überbaubare Grundstücksfläche



Quelle: Schalltechnisches Prognosegutachten Graner und Partner vom 04.07.2018

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Mischgebiete (MI 1, MI 2)

Zulässig sind nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten Nr. 1 Wohngebäude, Nr. 2 Geschäfts- und Bürogebäude, Nr.3 Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 4 sonstige Gewerbebetriebe sowie Nr. 5 Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe sowie gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassenen Nutzungsarten, sofern sie sich um den Anlagring Kopp mit einer maximalen Verkaufsfläche von 30 qm oder um Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Sortimenten laut der „Overather Sortimentsliste" handelt. Die im Anhang beigefügte Overather Sortimentsliste ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten Nr. 6 Gartenbaubetriebe, Nr. 7 Tankstellen sowie Nr. 8 Vergnügungsstätten (dazu zählen auch Bordelle, Bordelle und vergleichbare Einrichtungen) sowie Lagerplätze werden gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen. Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird nicht Bestandteil des Bebauungsplans (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Spielplatz'

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Spielplatz' sind mindestens drei Bäume II. Ordnung (Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mindestens 18-20 cm) der Pflanzenauswahlliste anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Fläche ist mit einer Schnitthecke aus Buche (Fagus sylvatica) oder Hainbuche (Carpinus betulus) (drei Pflanzen pro laufendem Meter) einzugrünen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der Bebauung festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen sind als Gebäude- bzw. Firsthöhen über NHN festgesetzt. Die Oberkante der baulichen Anlage (OK) darf die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH) bzw. Firsthöhen in Meter über NHN nicht überschreiten. Die maximal zulässige Gebäudehöhe bezieht sich auf die Oberkante First bzw. Oberkante Attika der baulichen Anlagen.

Als Firsthöhe gilt die Oberkante der Schnittlinie Dachhaut der Dachflächen. Bei Flachdächern gilt die Oberkante der Attika bzw. Außenwand. Als Traufhöhe gilt der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäude- bzw. Firsthöhen dürfen ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 1,50 m und bis zu maximal 10% der Grundfläche des obersten Vollgeschosses überschritten werden ausschließlich durch

- notwendigen Betriebsanlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (Wärmetauscher, Empfangsantennen, Lichtkuppeln und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie)
- Treppenhäuser
- Brüstungen / Absturzsicherungen

2.2 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m, § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB wird für alle Machgebiete (MI 1, MI 2) die Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens auf Grund der Lage im Überschwemmungsgebiet bzw. Retentionsraum der Agger festgesetzt. Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens muss mindestens über 89,70 m ü. NHN liegen. Keller- und Souterraingeschosse sowie Tiefgaragen sind nicht zulässig, wenn durch technische Maßnahmen, z.B. durch Rückstauklappen nicht verhindert werden kann, dass bei dem Wasserstand des hundertjährlichen Hochwassers Wasser eindringt. Zulässig sind diese Geschosse als wasserundurchlässige Wanne auszubilden. Auftriebssichere in Kellergeschossen sind nicht zulässig.

3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 23 Abs. 3 i.V.m. § 23 Abs. 2 BauNVO sind Überschreitungen der Baugrenzen durch Terrassen, Terrassenüberdachungen, Wintergärten sowie Balkone bis zu einer Tiefe von 2,00 m und bis zu einer Größe von 25 qm je Grundstückseinheit unter Berücksichtigung der Abstandsflächenregelung der BauO NRW zulässig. Die Überschreitung ausgenommen sind die entlang der Weberstraße verlaufenden Baugrenzen, die Baugrenzen entlang der mit dem Buchstaben A gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie die Baugrenzen entlang der privaten Grünflächen.

4 Nebenanlagen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Gemäß § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO sind Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen unzulässig.

5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) sind zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Nördlich der Weberstraße sind ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und ein Geh-, und Leitungsrecht (GL) zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

6 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M1 - Gehölzpflanzung am namenlosen Bach / Baumreihe am Graben

Auf der mit **M1** gekennzeichneten Fläche sind 10 Bäume I. Ordnung anzupflanzen und 150 qm der Fläche lückenlos mit Baumarten II. Ordnung und Sträuchern gemäß untenstehender Pflanzenauswahlliste zu bepflanzen.

Vorhandene Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm, gemessen in 1 m Höhe, sind zu erhalten. Die verbleibenden Flächen sind als unversiegelte Rasenflächen und Staudensäume zu entwickeln.

M2 - Gehölzpflanzung am Burchelsiefen

Auf der mit **M2** gekennzeichneten Fläche sind auf 200 qm lückenlos Baumarten I. und II. Ordnung und Sträuchern anzupflanzen und 100 qm der Fläche lückenlos mit Baumarten II. Ordnung und Sträuchern gemäß untenstehender Pflanzenauswahlliste zu bepflanzen.

Vorhandene Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm, gemessen in 1 m Höhe, sind zu erhalten. Die verbleibenden Flächen sind als unversiegelte Rasenflächen und Staudensäume zu entwickeln.

M3 - Staudensäume an der Agger

Die in der Planzeichnung mit **M3** gekennzeichnete Fläche ist als unversiegelter, extensiv begrünter Gewässerrandstreifen mit Stauden- und Grassäumen zu entwickeln. Bei Gehölzpflanzungen sind die Belange der Gewässerunterhaltung und des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen.

6.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

Auf der in der Planzeichnung mit dem Buchstaben A gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mindestens 4 Laubbäume II. Ordnung (Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mindestens 18-20 cm) aus der Pflanzenauswahlliste anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Auf den in der Planzeichnung mit dem Buchstaben B und C gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Sträucher laumarten I. und II. Ordnung und Sträucher der Pflanzenauswahlliste anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Pflanzenauswahlliste / Pflanzqualitäten

Bei der Auswahl im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist regionales Saatgut zu verwenden.
Es sind mindestens die folgenden Pflanzqualitäten, soweit unter 1.2 und 6.2 Buchstabe A nicht anders bestimmt, zu verwenden:
- Einzelstrauchpflanzung: Hochstamm oder Stammbusch, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm, ohne Ballen
- Heckenpflanzung: mindestens 2 bis 3 x verpflanzt, 100 - 150 cm, ohne Ballen

Es sind die folgenden Pflanzabstände zu berücksichtigen:
- freiwachsende Hecken sollten im Pflanzverband 1,5 m x 1,5 m nach Möglichkeit dreireihig angelegt werden.
- zwischen den Laubbäume I. Ordnung sollte, soweit nicht als Gruppe gepflanzt, ein Abstand von 10 m eingehalten werden.
- flächige Gehölzflächen sind stufig aufzubauen (Strauchen am Rand, Bäume im Innern). Sträucher einer Art sind in Gruppen zu pflanzen.

Baumarten I. Ordnung		Baumarten II. Ordnung	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Alnus glutinosa	Schwarzerle
Quercus petraea	Traubeneiche	Betula pendula	Birke
Quercus robur	Stieleiche	Populus tremula	Espe
Tilia cordata	Winterlinde	Prunus avium	Vogelkirsche
Tilia platyphillos	Sommerlinde	Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus avium	Vogelkirsche		

Sträucher			
Cornus sanguinea	Hartriegel	Viburnum opulus	Schneeball
Corylus avellana	Hasel	Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Frangula alnus	Faulbaum	Prunus spinosa	Schlehe
Ribes uva - crispa	Wilde Stachelbeere	Rosa canina	Hunds-Rose
Salix aurita	Ohrchenweide	Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Salix caprea	Aschweide	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Salix purpurea	Purpurweide		

7 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Schalldämm-Maße der Außenbauteile

Zum Schutz vor Außenlärm für Aufenthaltsräume sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Januar 2018 einzuhalten. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a gemäß. Nebenkarte 1 "Tagesräume" (Anlage 6 der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan) und gemäß. Nebenkarte 2 "Nachtstrahlrum" (Anlage 7 der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan) für die freie Schallausbreitung und der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung (Gleichung 6):

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist
$K_{Raumart}$ = 35 dB für Bürosäume und Ähnliches;
$K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;
L_a = der maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.4.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018)

Mindestens einzuhalten sind
R'_{w} = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von R'w = 50 dB sind die Anforderungen aufgrund der dritten Geschossen festzugeben.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes SS zur Grundfläche des Raumes SG nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018) 4.4.1.

7.2 Belüftung von Schlafräumen

Wenn Schlafräume (auch Kinderzimmer sowie Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen) an einer Fassade mit einem Beurteilungspegel nachts von 46 dB(A) oder mehr angeordnet werden und diese nicht über mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Seite verfügen, ist durch bauliche Maßnahmen ein ausreichender Schallschutz auch unter Berücksichtigung der erforderlichen Belüftung zu gewährleisten, Dazu sind Schallräume mit einer schallgedämmten Lüftungseinheit auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel während der Nachtzeit sicherstellt. Die zweigen Schalldämmanforderungen müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden. Auf die schallgedämmten Lüfter kann verzichtet werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass ein ausreichender Luftwechsel durch gekippte bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. Doppelfassaden, vergleise Vorbauten) ein Innenraumpegel bei teilgeöffneter Fenster von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird.

7.3 Ausnahmen im Baugenehmigungsverfahren

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass i-entspreches gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeseiten - geringere Schallpiimm-Maße erforderlich sind.

DIN-Normen

Die für die Festsetzungen dieses Bauleitplans relevanten DIN-Vorschriften und sonstigen technischen Richtlinien können bei der Stadt Overath im Planungs- und Bauordnungsamt, Hauptstraße 16 während der Öffnungszeiten eingesehen werden. Eine Möglichkeit zum Erwerb der Normen besteht bei der Beuth Verlag GmbH, 10787 Berlin.

Anhang: Overather Sortimentsliste (Stand: 2009)

Zentrenrelevante Sortimente
- Bekleidung
- Schuhe und Zubehör
- Lederwaren
- Sportartikel (ohne Sportgeräte, Tonträger)
- Uhren/ Schmuck, Gold- und Silberwaren
- Elektrogroßgeräte/elektronik und Zubehör
- Waffen, Jagdbedarf
- Bild-, Ton/Unterhaltungselektronik
- Bücher
- Papier/Büro/Schreibwaren
- Buchhandel
- Spielwaren
- Fahrräder und Zubehör
- Musikalien
- Nähmaschinen
- Optik und Akustik
- Schreibwaren
- Gartenbauser, -geräte
- Heim/ Orientteppiche
- Installationsmaterial
- Küchen (inkl. Einbaugeräte)
- Möbel (inkl. Büromöbel)
- Pflanzen und -gefäße
- Rollläden und Markisen
- Sanitärartikel
- Zoobedarf

Nicht zentrenrelevante Sortimente
- Bad-, Sanitäreinrichtungen und Zubehör
- Bauelemente, Baustoffe
- Beleuchtungsköper, Lampen
- Bettwaren, Eisenwaren
- Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten
- Brennstoffe, Mineralöle, Heizöl, Kohle
- Elektrokleingeräte
- Erde, Torf
- Fahrräder und Zubehör
- Farben, Lacke
- Fliesen

Nahversorgungsrelevante Sortimente
- Arzneimittel
- Schnitt-/Blumen
- Briefmarken
- Drogeriewaren
- Kosmetika und Parfümartikel
- Lebensmittel/ Genussmittel
- Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf
- Reformwaren
- Zeitungen/ Zeitschriften

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

Kampfmittel

Im westlichen Teil des Plangebietes im Bereich des Flurstücks 2169 besteht ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel unterhalb der dort derzeit befindlichen Ausstellungshalle des Caravanhandels (3 Schützstöcher). Eine Überprüfung wird bei baulichen Maßnahmen (auch Abriss) empfohlen. Beim Auffinden von kampfmittel-/ Bombenblindgängern und die Bauarbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder das Ordnungsamt der Stadt Overath zu informieren.

Altlasten

Nach fachgutachterlicher Einschätzung besteht kein Verdacht auf flächige schädliche Bodenveränderungen. Kleinflächige bzw. punktuelle Schadstoffbelastungen können hingegen nicht ausgeschlossen werden. Eine abschließende Gefährdungsabschätzung ist auf Grundlage der vorliegenden Kenntnisse nicht möglich. Daher sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens folgende Maßnahmen einzuleiten:

- Oberflächenentsiegelungen sind fachgutachterlich zu begleiten.
- Bei organoleptischen Auffälligkeiten (Auffälligkeiten hinsichtlich Geruch, Aussehen, Färbung o. ä.) sind verbindlich Bodenuntersuchungen durchzuführen.
- Bei unversiegelten Freiflächen bzw. künftigen Gartenflächen sind die Oberböden zu analysieren und zu bewerten.

Bodendenkmäler

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist gemäß § 15 DSchG die Stadt Overath als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, An der B 484, 51491 Overath, Telefon 02206/9030-0, Telefax 02206/9030-22 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisungen des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege sind abzuwarten.
Hinweis auf Bodendenkmale geben alte Steinsetzungen, Bodenfärbungen durch Holzzersetzung, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.

Nutzung regenerativer Energien

Für die Energieversorgung von Gebäuden soll zur Minderung der CO_2-Emissionen die Nutzung durch erneuerbare Energien erfolgen. Gemäß Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) ist insbesondere bei neu zu errichtenden Gebäuden der sparsame Einsatz von Energie sowie die Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb zu beachten. Die Energieagentur.NRW informiert über Maßnahmen zur Einsparung von Energie.

Entsiedlerprüfung

Gemäß der Techn. Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung stützender Hochbauten die DIN 4149:2005-04 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten" zu berücksichtigen. Das Plangebiet ist nach der "Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der BRD - Nordrhein-Westfalen, 1:350 000 (Karte zu DIN 4149)" der Erdbebenzone 0 und der geologischen Untergrundklasse R zuzuordnen.

Die DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang baubaurechtlich nicht eingeführt. Anwendung angelegt, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Grundlagen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte".

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Landesbauordnung (BauO NRW). Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz 30. Juni 2021 (GV. NRW. S. 822)

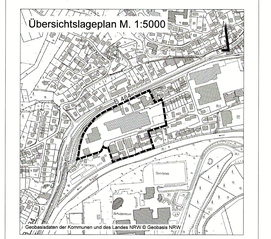
Gemeindeordnung (GO NRW) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen; in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916)

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung.

STADT OVERATH

Bebauungsplan Nr. 69
5. Änderung - Weberstraße / Wiesenauel
M. 1: 500

Stand: September 2021



ARCHEN NOKY & SIMON, Kirberichshofer Weg 6, 52066 Aachen